

**ANALISA PENERAPAN AKAD ISTIṢNĀ' PADA KPR  
SYARIAH AL MADANI VILLAGE KARANGANYAR**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas  
Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta untuk Memenuhi  
Salah Satu Syarat guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh:  
Mohammad Ridho Zahrohy  
NIM: I000140015  
NIRM: 14/X/02.1.2/ 0031

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2018**

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Surakarta, 2 Agustus 2018

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Di  
Surakarta.

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi yang berjudul:

### **ANALISA PENERAPAN AKAD ISTISHNĀ' PADA KPR SYARIAH AL MADANI VILLAGE KARANGANYAR**

Yang ditulis oleh:

Nama : Mohammad Ridho Zahrohy

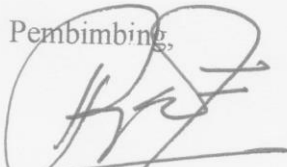
NIM/NIRM : I000140015 / 14/X/02.1.2/0031

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan untuk dimunaqasahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Pembimbing,



Drs. Harun, MHI

NIDN. 0605085701



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

FAKULTAS AGAMA ISLAM

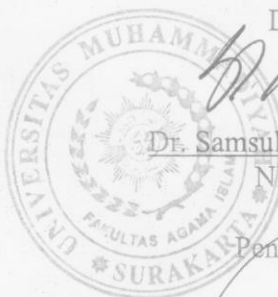
A. Yani. Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp. (0271) 717417, 7195448 Surakarta 57102

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul : ANALISA PENERAPAN AKAD ISTISHNĀ  
PADA KPR SYARIAH AL MADANI VILLAGE  
KARANGANYAR  
Penyusun : Mohammad Ridho Zahrohy  
NIM : I000140015  
NIRM : 14/X/02.1.2/0031  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Tanggal Ujian :  
Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum  
(S.H.).

Surakarta, 09 Agustus 2018

Dekan



Dr. Samsul Hidayat, M.Ag  
NIK. 606

Penguji I

Drs. Harun, MH  
NIK. 343

Penguji II

Dr. Mu'inudinillah Basri, MA  
NIK. 500

Penguji III

Dr. Imron Rosyadi, M.Ag  
NIK. 719

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mohammad Ridho Zahrohy  
NIM : I000140015  
NIRM : 14/X/02.1.2/0031  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang telah ada sumber rujukannya

Surakarta, 2 Agustus 2018

Hormat saya,



Mohammad Ridho Zahrohy  
**NIM. I000140015**

## MOTTO

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ بْنُ سَعِيدٍ حَدَّثَنَا لَيْثٌ عَنْ عُقَيْلٍ عَنِ الزُّهْرِيِّ عَنْ سَالِمٍ عَنْ أَبِيهِ أَنَّ  
رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لَا يَظْلِمُهُ وَلَا يُسْلِمُهُ  
مَنْ كَانَ فِي حَاجَةِ أَخِيهِ كَانَ اللَّهُ فِي حَاجَتِهِ وَمَنْ فَرَّجَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً فَرَّجَ اللَّهُ  
عَنْهُ بِهَا كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ اللَّهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ<sup>1</sup>

*Telah menceritakan kepada kami [Qutaibah bin Sa'id]; Telah menceritakan kepada kami [Laits] dari ['Uqail] dari [Az Zuhri] dari [Salim] dari [Bapaknya] bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Seorang muslim dengan muslim yang lain adalah bersaudara. Ia tidak boleh berbuat zhalim dan aniaya kepada saudaranya yang muslim. Barang siapa yang membantu kebutuhan saudaranya, maka Allah akan memenuhi kebutuhannya. Barang siapa membebaskan seorang muslim dari suatu kesulitan, maka Allah akan membebaskannya dari kesulitan pada hari kiamat. Dan barang siapa menutupi aib seorang muslim, maka Allah akan menutupi aibnya pada hari kiamat kelak." (HR. Muslim)*

---

<sup>1</sup> <https://tafsirq.com/hadits/muslim/4677> , diakses pada 31 Juli 2018

## PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan curahan hujan rahmat kepada penulis. Dengan penuh kerendahan hati, kupersembahkan karya tulis ini untuk:

1. Ayahanda dan Ibunda tercinta Bapak Sugito dan Ibu Dwi Wirnaningsih, yang selalu mensupport dan mendoakan peneliti untuk kesuksesan dan kemudahan dalam menuntut ilmu, serta kerja keras beliau yang tak pernah lelah mendukungku untuk menjadi insan yang bermanfaat dan menjadi pribadi yang sholeh dengan ilmu yang diperoleh.
2. Kakakku tercinta Shindy Ken Ayu Anggita yang selalu mensupport dan mendoakan ku setiap waktu.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

### 1. Konsonan Tunggal

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba'	B	Be
3	ت	Ta'	T	Te
4	ث	Sa'	Ṣ	Es (dengan titik di atas)
5	ج	Jim'	J	Je
6	ح	Ha'	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
7	خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	Ḍal	Ḍ	Zet
10	ر	Ra'	R	Er
11	ز	Zai	Z	Zet
12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan ye
14	ص	Sād	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
15	ض	Ḍaḍ	ḍ	De (dengan titik di bawah)

16	ط	ṭa'	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
17	ظ	Za'	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
18	ع	'ain	‘	Koma terbalik di atas
19	غ	Gain	G	Ge
20	ف	Fa'	F	Ef
21	ق	Qāf	Q	Qi
22	ك	Kāf	K	Ka
23	ل	Lam	L	El
24	م	Mim	M	Em
25	ن	Nun	N	En
26	و	Ha'	W	We
27	ه	Ha'	H	Ha
28	ء	Hamzah	‘	Apostrof
29	ي	Ya'	Y	Ye

## 2. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap

عدة	ditulis	'iddah
-----	---------	--------

## 3. Ta' marbutah

### a. Bila dimatikan ditulis h

هبة	ditulis	Hibah
جزية	ditulis	Jizyah



(Ketentuan ini tidak diberlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya). Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan “h”

كرامة الأولياء	Ditulis	karāmah al-auliyā’
----------------	---------	--------------------

- b. Bila ta’ marbūtah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah, dan dammah ditulis “ṭ”

زكاة الفطر	Ditulis	zakātul fiṭri
------------	---------	---------------

#### 4. Vokal Pendek

◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌َ	fathah	Ditulis	A
◌ُ	ḍammah	Ditulis	U

#### 5. Vokal Panjang

fathah + alif → contoh: جاهلية	Ditulis	ā → jāhiliyah
fathah + alif layyinah → contoh: يسعى	Ditulis	ā → yas‘ā
kasrah + ya’ mati → كَرِيم	Ditulis	ī → karīm
ḍammah + wāwu mati → فروض	Ditulis	ū → furūd

#### 6. Vokal Rangkap

fathah + ya’ mati → contoh: بينكم	Ditulis	ai → bainakum
fathah + wāwu mati → contoh: قول	Ditulis	Au → qaulun

## 7. Huruf Sandang “ال”

Kata sandang “ال” ditransliterasikan dengan “al” diikuti dengan tanda penghubung “-“, baik ketika bertemu dengan huruf qamariyyah maupun huruf syamsiyyah; contoh :

القلم	Ditulis	al-qalamu
الشمس	Ditulis	al-syamsu

## 8. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital;

وما محمد الا رسول	Ditulis	Wa mā Muḥammadun illā rasūl
-------------------	---------	-----------------------------

## ABSTRAK

Kredit Pembiayaan Rumah merupakan suatu kegiatan dimana suatu lembaga memberikan kemudahan kepada konsumen yang berkeinginan memiliki rumah tanpa harus membayar secara cash, tetapi dengan cara mengangsur. Seiring dengan berjalannya waktu, munculah program KPR dengan sistem syariah seperti yang dilakukan oleh KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar. Konsumen memesan rumah dengan melakukan pembayaran uang muka sebesar 30% dimana uang tersebut digunakan untuk membangun rumah. Setelah pembayaran dilakukan kedua pihak melakukan akad *Istiṣnā*. Setelah akad dilakukan, pihak pembuat mulai melakukan proses pembuatan rumah pesanan dan pihak konsumen mulai membayar angsuran rumah. Yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah konsep penerapan akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah Al Madani Village serta apakah akad *Istiṣnā* yang diterapkan telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional atau belum. Hal ini yang mendorong peneliti untuk meneliti secara mendalam tentang “Analisa Penerapan Akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar”.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui konsep penerapan akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah ini dan kesesuaian akad *Istiṣnā* dengan Fatwa DSN-MUI No 06 tahun 2000 tentang akad *Istiṣnā*. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah wawancara (*interview*) dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah metode deduktif. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa KPR Syariah Al Madani Village telah menerapkan akad *Istiṣnā* yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang akad *Istiṣnā*.

**Kata kunci:** Akad *Istiṣnā*, KPR Syariah , dan DSN-MUI

## ABSTRACT

*Home Financing Loans is an activity where an institution provides convenience to consumers who wish to have a home without having to pay in cash, but by installments. Over time, emerged a contract program with the sharia system as conducted by KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar. Consumers order a house by making a down payment of 30% where the money is used to build a house. After payment is made both parties commit Istiṣnā contract. After the contract is done, the makers begin to make the process of making the house order and the consumer began to pay home installments. The formulation of the problem in this research is how the concept of Istiṣnā implementation of the contract on KPR Syariah Al Madani Village and whether Istiṣnā contract applied is in accordance with the National Sharia Board Fatwa or not. This encourages researchers to examine in depth the “Istiṣnā contract Appraisal Analysis” on KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar”.*

*The purpose of this study is to know the concept of Istiṣnā application of contracts on this Syariah KPR and Istiṣnā contract conformance with the Fatwa DSN-MUI No. 06 of 2000 on Istiṣnā contract. The type of research used is field research with the qualitative descriptive approach. The method used in data collection is an interview and documentation. The analysis used is a deductive method. The result of this research can be conclude that KPR Syariah Al Madani Village has implemented Istiṣnā contract which is in accordance with the Fatwa of National Sharia Council of Indonesian Council of Ulama No. 06/ DSN-MUI/IV/2000 which explains Istiṣnā contract.*

**Keywords:** *Istiṣnā Contract, KPR Syariah. And DSN-MUI*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Azza wa Jalla yang telah memberikan rahmat, nikmat, inayah serta hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan lancar. Shalawat serta salām semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW baginda agung, sebagai sosok suri tauladan dalam kehidupan bagi kita semua. Semoga kita termasuk golongan umat yang mendapatkan syafaatnya di akhirat kelak.

Segala usaha, doa, ikhtiar telah penulis lakukan untuk menyelesaikan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan baik. Banyak kendala yang penulis hadapi dalam proses penulisan skripsi ini yang tentunya yang menjadi kendala terbesar ialah menunda-nunda dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki. Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, saran, kritik yang sangat membantu sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai. Pada kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

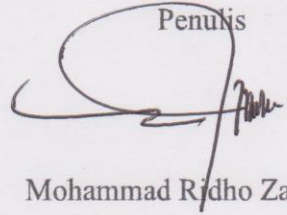
1. Dr. Samsul Hidayat, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.

2. Dr. Imron Rosyadi, M.Ag., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Drs. Harun, MH selaku pembimbing dalam skripsi ini yang telah membimbing dengan sabar dan teliti sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai.
4. Ayah dan Mamah ku tercinta yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam setiap langkah ku.
5. Kakakku tercinta Shindy, yang senantiasa memotivasiku agar selalu teliti dalam segala hal.
6. Segenap dosen di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta saya ucapkan terimakasih atas ilmu, bimbingan, arahan, kritik, saran, motivasi, dan nasihatnya.
7. Staff dan karyawan Fakultas Agama Islam dan perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah meminjamkan buku ilmiahnya, sehingga mempermudah penulis dalam penyusunan skripsi.
8. Bapak Kisno selaku pemilik dari Madani Property yang telah memberikan informasi tentang penerapan akad Istisnā pada KPR Syariah Al Madani Village.
9. Almamaterku, segenap teman-teman Dynamic Generation yang selalu memberikan dukungan, arahan dan saran kepada penulis sehingga penulisan ini dapat terselesaikan.
10. Sahabat dan teman-teman Program Hukum Ekonomi Syariah dan Twinning Program.
11. Andita Rosiana Dewi yang selalu memberikan dukungan dalam setiap langkahku baik suka maupun duka.
12. Semua pihak terkait yang tidak bisa penulis ungkapkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya.

Semoga amal kebaikan semua pihak dapat bernilai ibadah dan diganjar pahala yang setimpal oleh Allah SWT. Tentunya tiada gading yang tak retak, kritik konstruktif sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan tulisan ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surakarta, 2 Agustus 2018

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and some smaller, less distinct strokes.

Mohammad Ridho Zahrohy

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN TRANSLITERASI .....	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	xi
KATA PENGANTAR .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xviii
 BAB I: PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kajian Pustaka .....	8
F. Kerangka Pemikiran .....	10
G. Jenis Penelitian .....	15
H. Pendekatan Penelitian.....	15
I. Metode Penentuan subjek.....	16
J. Metode Pengumpulan Data .....	16
K. Analisis Data .....	17
L. Sistematika .....	18
 BAB II: AKAD ISTIṢNĀ’ MENURUT DSN-MUI.....	 20
A. Pengertian Akad .....	20
B. Rukun Akad.....	21
C. Syarat-syarat Akad .....	25
D. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Istiṣnā</i> .....	28
E. Rukun dan Syarat <i>Istiṣnā</i> .....	33
F. Sifat Akad <i>Istiṣnā</i> .....	35
G. Perbedaan antara <i>Salām</i> dan <i>Istiṣnā</i> .....	37
H. Ketentuan Akad <i>Istiṣnā</i> Menurut Fatwa DSN-MUI.....	38
 BAB III: KONSEP PENERAPAN AKAD ISTIṢNĀ’ PADA KPR SYARIAH AL MADANI VILLAGE.....	  41



A. Latar Belakang Berdirinya KPR Syariah Al Madani Village.	41
B. Letak Geografis .....	48
C. Mekanisme Penjualan Dan Akad Pada KPR AL Madani Village .....	50
BAB IV: ANALISA DATA.....	59
A. Analisis Penerapan Akad Istisnā pada KPR Syariah Al Madani Village .....	59
B. Kesesuaian akad Istisnā menurut DSN-MUI.....	61
BAB V: PENUTUP .....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran .....	65
C. Penutup .....	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

<b>Lampiran 1</b>	<b>Surat Izin Riset</b>
<b>Lampiran 2</b>	<b>Berita Acara Konsultasi Skripsi</b>
<b>Lampiran 3</b>	<b>Lampiran Foto</b>
<b>Lampiran 4</b>	<b>Fatwa DSN-MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Istishnā</b>
<b>Lampiran 5</b>	<b>Brosur Penjualan Perumahan Al Madani Village</b>
<b>Lampiran 6</b>	<b>Surat Perjanjian Jual Beli Istishnā</b>
<b>Lampiran 7</b>	<b>Daftar Riwayat Hidup</b>